

西安市不动产信息档案管理中心 专项维护项目

合

同

书

甲方：西安市不动产信息档案管理中心

乙方：西安柏鼎电子科技有限公司

2025 年 10 月

陕西·西安



合同编号:

签订地点:

签订时间: 2025.10.24

采购人(甲方): 西安市不动产信息档案管理中心

中标人(乙方): 西安柏鼎电子科技有限公司

西安市不动产信息档案管理中心不动产档案中心专项维护和绿化养护项目(项目编号: SDZC2025-178), 甲方通过政府采购, 由陕西上德招标有限公司组织公开招标。西安市不动产信息档案管理中心(以下简称“甲方”)确定(中标单位名称)(以下简称“乙方”)为中标单位。

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》, 甲方通过公开招标采购, 并接受了乙方以价格(中标金额大写人民币: 捌拾万零玖仟玖佰元整)(以下简称“合同价”)提供的产品及服务。

一、合同声明:

本合同再次声明如下:

1. 本合同中的词语和术语的含义与合同条款中定义的相同。
2. 下述文件是本合同的一部分, 并与本合同一起阅读和解释:

2.1 合同条款

2.2 合同条款附件

附件 1—专项维护养护操作规程

附件 2—专项维护服务事项对接表

附件 3—三部空调主机拆移方案

2.3 合同条款其他内容

项目实施的服务要求、标准及承诺均以投标文件中的响应文件为准, 主要包括: 总体服务方案、维护养护计划、紧急维修服务方案、重难点分析、管理考核、设备配置、拟派项目组人员及三部空调主机拆移等。

二、合同条款

第一条 本着平等互惠、互相支持、共同发展的原则，就甲方针对本项目的事宜，经甲乙双方友好协商，共同签署本合同，以资共同遵守。

第二条 服务定义：根据甲方需要，乙方为甲方提供该项目的服务等业务。

第三条 乙方服务人员：是指乙方派出的符合本合同资格条件的、在甲方从事本合同规定的服务项目范围以内工作的人员。乙方有义务在本合同有效期内维持其与服务人员合法的劳动合同关系，不得因与服务人员间就劳动法律关系或在其他方面的任何争议或瑕疵影响其履行在本合同项下的义务。

第四条 甲方的权利

1. 甲方有权享有乙方按照上述约定提供的服务。

2. 甲方有权要求乙方提供符合本项目服务要求的人员，且提供的服务质量达到前述约定标准。如乙方违反协议约定，未达到服务质量要求的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正的或改正后仍给甲方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任并赔偿给甲方造成的全部损失；

3. 甲方有权根据服务要求和标准考评乙方服务质量，如乙方提供的服务考评不合格或不符合约定的，甲方有权按照一定比例减少支付服务费用，具体减付比例结合乙方提供服务未达到约定的范围，严重程度、给甲方造成的损失情况等确定。

4. 除本合同约定的服务费用外，乙方不得向甲方及甲方人员收取其他任何费用，如甲方发现乙方有此类行为，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付合同项目款总额的 20%违约金。

5. 对乙方相关服务资料的所有权、使用权的约定：归甲方所有。乙方不得以任何接口留存，否则承担由此产生的一切法律和经济责任。未经甲方允许，任何单位和个人不得转让和使用本项目的相关内容。

第五条 甲方的义务

1. 在服务实施过程中，甲方应为乙方提供必要的工作便利与指导，配合乙方履行职责。

2. 甲方不得将本合同的内容向甲乙双方以外的、与签订和履行本合同无关的任何第三方透露，不得泄露乙方的商业秘密（包括本合同及其附件和合同签订前的各项方案）。

第六条 任何一方违反或擅自变更本合同的约定，应当承担由此给对方造成的经济损失和相关责任。

第七条 甲方违约责任

1. 由于甲方的原因或因不可抗力的自然因素影响，则服务周期顺延。

2. 对于乙方提供的资料以及属于乙方的内容，甲方有义务保密，不得向第三方提供或用于本合同以外的项目，否则乙方有权要求甲方按本合同总金额的 5% 赔偿损失。

第八条 乙方违约责任

1. 合同签订后，如乙方擅自中途停止或解除合同，乙方应向甲方退还已付款项未服务部分全部费用，并支付本合同总金额的 5% 作为违约金。

2. 在甲方提供了必要的工作、生活条件，并且保证了项目款按时到位，乙方未能按合同规定的日期提供服务时，应向甲方赔偿拖期损失费，每天的拖期损失费按本合同总金额的 0.1% 进行计算，无故逾期 10 天以上的（因不可抗力因素及甲方提供的资料不准确和客观原因造成的服务周期拖期除外），甲方除有权终止履行合同外，乙方还应赔偿因延期给甲方造成的损失。

3. 因不可抗力因素甲方提供的资料不准确等客观原因造成的服务周期拖期，乙方不承担赔偿责任。

4. 服务实施过程中，乙方未按投标文件约定配备服务人员或乙方派驻服务力量无法胜任项目实施要求的，甲方有权提出增加人员和充实技术力量，乙方应立即安排实施，其费用被认为已含在合同价格之中。如乙方拒绝增加人员或充实技术力量，甲方有权利解除合同，乙方应退还已付款项未服务部分全部费用，并支付本合同总金额的 5% 作为违约金，违约金不足以弥补给甲方所造成损失的，应赔偿全部损失。

5. 乙方有责任按甲方要求提交项目资料。如乙方未能按规定的服务周期提供服务，无故逾期 10 天以上的（因不可抗力因素甲方提供的资料不准确及客观原因造成的服务周期拖期除外），甲方除有权终止履行合同外，乙方还应承担因延期给甲方造成的损失。同时，甲方有权根据乙方所承担服务的质量是否符合要求而对服务的内容进行调整。

6. 乙方提供的服务质量不合格的，乙方应负责无偿予以采取补救措施，以达

到质量要求。因服务最终不符合合同要求（而又非甲方提供的资料原因所致）造成后果时，乙方应对因此造成的直接损失负赔偿责任，并承担相应的法律责任（由于甲方提供的资料原因产生的责任由甲方自己负责）。

7. 在合同期内和合同终止后，乙方应负责所有资料的保密，非经甲方书面认可，不得向任何人以任何方式提供任何资料。严格按甲方要求程序传递各种资料，否则甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付本合同总金额的 5% 作为违约金。

8. 乙方不得将本项目的任何部分转包或分包给其他任何单位和个人。若擅自转包或分包本合同标的，甲方有权解除合同，并可要求乙方偿付合同总额 5% 的违约金，同时追究其法律责任。

第九条 甲乙任何一方按照本合同规定索取违约金或赔偿金时，应书面通知违约方并说明违约金或赔偿金额；违约方应在收到对方发出的书面索赔通知的十个工作日内按索赔要求支付违约金或经济赔偿；如违约方对违约金或赔偿金额有异议，应在收到通知后七个工作日内通知对方，双方应在收到对方的通知或答复后尽快协商明确违约责任。

第十条 因执行本合同发生的一切争议，双方应首先友好协商解决。经协商不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。在诉讼期间，除必须在诉讼过程中进行解决的问题外，合同其余部分应继续履行。

第十一条 甲、乙双方有一方有正当理由要求变更本合同，须提前一个月以书面形式通知对方并协商解决，双方应签署变更合同。

第十二条 本合同期满双方不再续约或者因一方违约导致本合同无法履行，则本合同终止。但合同的终止不得损害第三方的利益，双方应为此做出合理安排。

第十三条 未经对方同意，甲乙任何一方不得将本合同部分或全部权利和义务转让给第三方。

第十四条 本合同中涉及的所有“通知”、“同意”、“确认”等事项均应以书面形式做出，并作为依据。

第十五条 本合同有关附件及补充合同是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力；本合同未尽事宜，双方另行协商并签署补充合同，作为本合同的附件，具有同等法律效力。

三、付款及服务

1. 考虑到甲方将按照本合同向乙方支付服务款，乙方在此保证全部按照合同的规定向甲方提供服务，并修补缺陷。

2. 考虑到乙方提供的服务并修补缺陷，甲方保证按照合同规定的时间和方式向乙方支付项目服务费用。

3. 付款方式：

本项目合同总价款为¥809900 元（大写人民币：捌拾万零玖仟玖佰元整），具体付款方式如下：

合同签订后 30 天内乙方向甲方提供本合同总金额 50% 的增值税普通发票。甲方在收到乙方提供的有效发票后，向乙方支付本合同总金额的 50%，即¥404950 元（大写人民币：肆拾万零肆仟玖佰伍拾元整）。本合同总金额剩余的 50%，于本合同服务期满后，经甲方终验合格后，乙方向甲方提供有效的增值税普通发票，甲方予以支付¥404950 元（大写人民币：肆拾万零肆仟玖佰伍拾元整）。

4. 账户信息：甲方应当将上述合同款项以银行转账的方式支付至乙方指定的收款账户（以下为乙方履行本合同的收款账户）。

开户名称：西安柏鼎电子科技有限公司

开户银行：中国农业银行幸福中路支行

银行账号：26135201040004378

5. 服务期限：自合同签订之日起壹年，自 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

服务地点：西安市灞桥区浐河东路与金桃路交汇处（西安市不动产信息档案管理中心）

四、其他

1. 本合同一式伍份，其中，甲方叁份，乙方贰份。

2. 本合同由甲乙双方共同签字盖章，自最后一方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲



名称（盖章）：西安市不动产登记信息档案管理中心

地址：西安市灞桥区浐河东路与金桃路交汇处

电话：029-88086701

法定代表人：

被授权代表（签字）：李生

时间：2025年10月24日

乙 方



名称（盖章）：西安柏鼎电子科技有限公司

地址：陕西省西安市新城区韩森路东段139号5幢13005室

电话：029-83654306

法定代表人：

被授权代表（签字）：常海金

时间：2025年10月24日

附件 1:

专项设备维护养护操作规程

一、目的

为规范西安市不动产信息档案管理中心专项设施设备维护养护工作,实现设施设备使用、维修和养护的程序管理。建立一个设施设备使用、保养和维修的管理程序,以指导设施设备的正确使用、预防性维修和合理保养,并保证设施设备始终处于良好运行状态,降低设备故障发生率、防止事故的发生、延长设施设备的使用寿命,确保服务单位的正常生产生活秩序,特制定本规程。

二、职责

公司技术管理部负责本规程的制定,维保施工组维护人员、专项操作人员负责设施设备的日常保养和维修。项目经理及甲方管理部门负责本规程执行过程中的技术指导和监督管理。

1. 维护人员:严格按照本规程要求开展设备维护养护工作,做好维护记录,及时上报设备故障及异常情况。

2. 技术负责人:负责对维护工作进行技术指导,审核维护计划与记录,解决维护过程中的技术难题。

3. 项目负责人:统筹协调维护工作,与服务单位保持沟通,定期汇报维护工作情况,确保维护工作按时、按质完成。

三、适用范围

西安市不动产信息档案管理中心专项设施设备维护服务包括:安防系统设施设备维护养护服务及正常损耗零配件更换(视频监控系统、门禁系统、周界报警系统、巡更系统、智能停车管理系统、视频监控机房 UPS 及蓄电池);空调系统,恒温恒湿机组及软水系统和新风系统维护养护服务及正常损耗零配件更换;地面及地下停车场维护养护及正常损耗零配件更换;发电机组维护养护及正常损耗零配件更换;照明系统维护养护及正常损耗零配件更换;供配电系统及防雷系统维护养护及正常损耗零配件更换(含供配电年度检测、绝缘用品检测、防雷系统检测报告);二次供水系统维护养护及正常损耗零配件更换(含供水年度检测、水箱清洗、消杀、检测报告);排水系统维护养护及正常损耗零配件更换;周界电动伸缩门及大门,办事大厅感应门维护养护及正常损耗零配件更换。

四、操作规程

1. 维护养护准备工作

在按照既定维护养护的时间进行工作之前，打印设施设备明细清单，维护养护工作记录表，并根据以往的使用数据，配备一定量的易损配件。检查人员装备、工作器具、工作车辆的状态保证作业时的良好状态。

2. 维护养护人员要求

(1) 维护养护人员对设施设备必须做到“四懂三会”，并严格按照工艺要求进行安全操作。（“四懂”即懂设施设备结构，懂设施设备工作原理，懂设施设备性能及在运行中的作用，懂设施设备可能发生的故障及预防处理措施；“三会”即会操作，会维护保养，会排除故障）。

(2) 操作人员必须正确的使用设施设备，不准超温、超压，超速、超负荷运转，操作过程应做到按规定顺序启动，做好运转中的调整工作，做好故障预防及正确处理，按规定顺序进行日常养护维修，安全保护装置要保证完整好用。

(3) 设施设备在例行维护养护时，要优先保证工作状态，尽量安排在闲暇时段或者是下班时间，发生故障的除外。需要关停的设备一定要与用户提前沟通协调好，并做好紧急预备方案。

(4) 严格掌握主要设施设备的检修周期，定期强制检修，使设施设备有计划的长期安全运行。各种设施设备检修后，必须进行详细检查、试运，使其达到运行条件后方可投用。

3. 维护养护操作要求

(1) 设施设备的维护养护应贯彻预防性为主的方针，通过日常维护养护计划的制度加以实施，即在设施设备故障发生之前按照维护养护计划或相应的技术规定进行维护养护。定时和经常检查设施设备的运转情况并经常向使用人员了解设施设备运转的状况，发现隐患及时予以消除。

(2) 所有的设施设备都要制定操作规程，内容要详细、清楚、符合使用工艺。主要设施设备要统计故障率、停机时间，便于对设施设备的运行情况进行检查。设施设备的运载负荷是设施设备的参数之一，不可任意更改设施设备的技术参数，严禁设施设备超负荷运转，严禁设施设备带病运转。

(3) 维修工人要正确的使用各种工具，用力适当。检修工具要做到专用化，

不得随意乱用代用，以免损坏设施设备配件或造成伤亡事故。

(4) 设施设备布置比较紧凑的地方，在巡回检查及拆装检修时，不得用手或手持其它物体直接接触及设施设备的转动部分。设施设备裸露的转动部位，必须加装必要的安全防护装置。在检修大型主要设施设备时，要切断电源，写上标志、做好警戒围护。

(5) 操作人员应保持设施设备维护养护的清洁卫生，维护养护工作结束应保证施工现场地面干净（清扫、擦拖）、作业垃圾及时收拢整理投放到指定位置。维修一处清扫一处，维修工作结束维修地点保持整洁干净。

五、其他

西安市不动产信息档案管理中心专项设施设备维护养护项目应严格按照操作规程及项目维保方案的实施标准条例精细化作业，确保维护养护项目良好执行。按照维保方案的实施标准条例和维护养护日常实施记录进行考核，参照各系统设施设备的国家标准和行业相关规定对维护养护工作进行验收，确保设施设备得到良好的维护养护。



附件 2:

专项维护服务事项对接表

一、不动产信息档案中心专项维护服务范围

西安市不动产信息档案管理中心专项设施设备维护服务包括：安防系统设施设备维护养护服务及正常损耗零配件更换（视频监控系统、门禁系统、周界报警系统、巡更系统、智能停车管理系统、视频监控机房 UPS 及蓄电池）；空调系统，恒温恒湿机组及软水系统和新风系统维护养护服务及正常损耗零配件更换；地面及地下停车场维护养护及正常损耗零配件更换；发电机组维护养护及正常损耗零配件更换；照明系统维护养护及正常损耗零配件更换；供配电系统及防雷系统维护养护及正常损耗零配件更换（含供配电年度检测、绝缘用品检测、防雷系统检测报告）；二次供水系统维护养护及正常损耗零配件更换（含供水年度检测、水箱清洗、消杀、检测报告）；排水系统维护养护及正常损耗零配件更换；周界电动伸缩门及大门，办事大厅感应门维护养护及正常损耗零配件更换。

二、专项维护服务事项对接表

序号	专项维护事项名称	维护单位专项负责人	专项负责人联系电话	专项服务频次	专项服务时间	物业单位专项对接人	专项对接人联系电话	备注
1	安防系统（视频监控/门禁系统/周界报警系统/巡更管理系统/智能停车管理系统/视频监控机房UPS 及蓄电池）维护养护服务	高超	13572981450	每月一次	每月 10-20	杨阳	13201656870	
2	空调系统，恒温恒湿机及软水系统和新风系统维护养护服务	刘建	15802938600	空调半年一次；恒温恒湿机组及软水系统每季度一次；新风系统每月一次。	每月 10-20	李小文	13324578425	
3	地面及地下停车场维护养护	席昌荣	15319974703	每月一次	每月 10-20	杨阳	13201656870	

4	发电机组维护养护服务	姚建科	18691810028	每月一次	每月 10-20	胡海潮	13571900102	
5	照明系统维护养护服务	邵佳伟	18829895574	每月一次	每月 10-20	赵千利	13484639387	
6	供配电系统维护养护服务	刘宏斌	15191851493	每月一次	每月 10-20	杨伟	15809283656	
7	防雷系统维护养护服务	邵佳伟	18829895574	每月一次	每月 10-20	陈新峰	18192028698	
8	二次供水系统维护养护服务	刘涛	13227840000	每月一次	每月 10-20	李建峰	18792588770	
9	排水系统维护养护服务	刘涛	13227840000	每月一次	每月 10-20	李建峰	18792588770	
10	周界电动伸缩门，办事大厅感应门维护养护服务	刘涛	13227840000	每月一次	每月 10-20	杨阳	13201656870	
11	维保单位负责人	常海金	13891889185	刘涛	13227840000			
12	西安世园物业管理有限责任公司（不动产项目部）	陈倩	19991855351					
13	西安市不动产信息档案管理中心	李杰	15309236999					

三、专项维护服务

我公司将本着诚实守信的原则，严格践行以上各项维护服务内容及标准，以优良品质与热情服务为中心，同时加强产品各环节的质量管制，为西安市不动产信息档案管理中心提供优质的专项维护服务和优秀的服务态度。



附件 3:

三部空调主机拆移实施方案

一、项目背景与现状分析

西安市不动产信息档案管理中心一楼有三台大功率多联机组组成的空调系统，该系统室内机安装于一楼，室外机安装于三楼楼顶，室外机高于室内机，而且一楼到三楼距离过长，空调机油不能正常回流。该系统已运行多年，近两三年来持续出现以下严重问题：

1、性能严重下降：夏季制冷效果差，冬季制热不足，无法满足区域温度调节需求。

2、故障频发，维修成本高昂：核心部件压缩机在短期内连续损坏，导致空调系统长时间宕机，严重影响正常工作秩序，并产生了高额的维修费用。

3、初步诊断结论：经专业空调技术人员现场勘察，判定问题的根本原因在于空调安装缺陷：

* 落差过大：室内机与室外机之间的垂直距离远超该型号多联机允许的合理落差极限。并且室外机在上，室内机在下（常规是室外机在下，室内机在上，便于机油回流），机油泵不足以支撑机油回流到主机，导致空调机油不能回流，影响润滑和工作负荷。

* 管道过长：连接铜管距离过长，增加冷媒循环链路，远超技术规范要求。并且之前安装时未做回油弯，亦影响机油回流。

上述缺陷导致空调压缩机回油困难，润滑不良，长期处于超负荷工作状态，最终造成压缩机频繁烧毁和系统能效急剧下降。

二、项目必要性论证

1、技术必要性：根据多联机设计原理，室内外机之间的落差和管长有严格限制。超出限值会导致冷冻油无法有效回流至压缩机，使其润滑和散热失效，这是压缩机损坏的直接原因。迁移室外机是唯一能从根本上解决此技术缺陷的方案，而非暂时性修补。

2、经济必要性：

* 避免重复维修成本：当前“坏了修，修了又坏”的模式，造成了巨大的经济损失和浪费。

* 降低运行能耗：系统在非标准工况下运行效率极低，迁移后能效比（COP）恢复正常，长期看将节省可观的电费支出。

* 保护资产价值：避免因小失大，保护空调主机剩余的使用价值，避免整套系统因核心部件反复损坏而提前报废。

3、运营必要性：保障办公环境的舒适性是单位正常运转的基础，频繁的空调故障和维修已严重影响员工的工作效率和单位的日常运营，本项目是保障工作环境稳定性的关键措施。

三、 项目建设目标与内容

1、项目目标：将三楼平台的空调室外机迁移至一楼男女卫生间墙外侧合适位置，落地安装。通过大幅缩短管道长度和减小安装落差，使空调系统回油顺畅，运行效率最大化，恢复正常工作工况，彻底解决制冷/制热效果差和压缩机易损的问题。同时避免压缩机因不当工况而频繁损坏，延长整套设备的使用寿命。整个施工过程保证安全、规范、整洁，最大限度减少对单位正常工作秩序的影响，做到安全文明施工。

2、建设内容：

包括但不限于三部空调主机拆移、新机位基础建设、吊装与安装、制冷剂灌注、铜管焊接与保压、保温、电气线路敷设、桥架、系统调试等。

* 设备迁移：安全拆除主楼一层和裙楼一层大厅三部空调室外机至裙楼一层北侧。

* 基础建设：在一楼室外选定合适位置，制作坚固的混凝土基础或安装支架，确保室外机平稳放置、通风良好。

* 管道系统重建：敷设全新符合标准的 R410A 制冷剂专用铜管、保温棉，并进行氮气保护焊接、系统保压检漏、抽真空等标准化作业。

* 电气系统改造：尝试抽取旧电源线，若无法抽取则重新敷设符合规范的新电源线缆及保护管，确保供电安全。

* 系统调试：加注制冷剂，进行全方位性能调试，确保各项运行参数（压力、电流、温度）均达到厂家设计标准。

四、 技术方案与实施步骤

1、施工前准备：现场详细勘测，确定最佳新机位和管线路径，办理施工许可。勘察新机位场地，确保有足够的散热空间且无遮挡物，确认新电源接入点的位置和容量。

2、物料准备：

* 制冷管道：全新符合标准的 R410A 专用紫铜管（规格应与原管一致或根据新距离计算）、保温棉、焊条、氮气（用于焊接吹扫）。

* 电气部分：国标阻燃型铜芯电缆（线径需根据 5P 机功率重新计算，通常不小于 4mm^2 ）、PVC 线管/桥架、漏电保护开关、接线端子等。

* 基础与支架：水泥、砖块或槽钢（用于制作室外机混凝土基础或安装支架），减震垫。

* 辅助材料：冷媒（R410A）、真空泵油、专用压力表、扩口器、割刀等。

3、人员与工具：

* 配备持证上岗的熟练空调安装工、电工至少 1-2 名。

* 准备全套专业工具：真空泵、扭矩扳手、弯管器、焊具、电气检测工具（万用表、钳形表、摇表）等。

4、旧系统拆除：断电、拆线、拆管，安全吊装或搬运室外机至一楼。

5、新系统安装：制作基础；安装室外机；敷设新管道与线缆；焊接、保压、检漏。

6、系统恢复与调试：抽真空、加注冷媒、电气连接、多模式运行测试、参数校准。

7、现场清理与验收：清理所有施工垃圾，恢复现场环境，进行性能验收。

五、安全与质量保证措施

1、安全措施：

* 所有施工人员必须佩戴安全帽、安全带（高空作业时）。

* 动火作业现场配备灭火器，清理易燃物。

* 严格执行停电、验电、挂警示牌制度。

* 使用吊装设备时，下方严禁站人。

2、质量保证：

* 所有材料均为符合国标的合格产品。

* 关键工序（焊接、保压、抽真空、加氟）必须由经验丰富的技师操作并记录数据。

六、结论与建议

当前空调系统的安装缺陷已导致其无法正常工作，且构成了持续性的经济损失和

运营风险。对室外机进行迁移改造，是技术上唯一根治、经济上合理可行、运营上迫切需要的解决方案。

本项目实施后，可立即恢复空调的正常性能，杜绝压缩机非正常损坏，从根本上消除未来的高额维修费用，并降低系统运行能耗。

